



ARNHEM
Venraystraat 8

Vraagprijs
€ 650.000,- k.k.



026-2053000 | info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1995

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Inhoud:
593 m³

Woonoppervlakte:
142 m²

Perceeloppervlakte:
474 m²

Overige inpandige ruimte:
20 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
7 m²

Externe bergruimte:
6 m²

Energie label
A



Omschrijving

Ruimte, comfort en vrijstaand wonen komen op een mooie manier samen aan de Venraystraat 8 in Arnhem. Deze goed onderhouden en verzorgde vrijstaande woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 142 m², drie slaapkamers en een verrassend vrije ligging. De ruime woonkamer, keuken met kookeiland, praktische bijkeuken en aangebouwde garage bieden volop leefruimte. Ook buiten heeft de woning veel te bieden, met een fraai aangelegde en zonnige achtertuin op het zuiden, een overkapping, een vrijstaande berging en ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Met energielabel A, 15 zonnepanelen, airconditioning en een goede staat van onderhoud is de woning bovendien comfortabel en direct te betrekken.

De woning ligt op een ruim perceel in De Laar Oost, een rustige en groene woonomgeving in Arnhem. Door de vrije ligging, het vele groen rondom de woning en de ruime opzet van het perceel ervaar je hier veel privacy. De bereikbaarheid is prettig, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Een bushalte ligt op korte loopafstand en station Arnhem Zuid is goed bereikbaar. Met de auto rijdt je vanuit dit deel van Arnhem gemakkelijk richting de A325, A15 en A50, waardoor onder andere Nijmegen en omliggende plaatsen goed bereikbaar zijn. De binnenstad van Arnhem ligt op circa 10 minuten rijden.

Indeling

Via de entree kom je binnen in de ruime hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de verdieping.

De woonkamer vormt samen met de eetkamer een royale en lichte leefruimte. Dankzij de vele ramen aan de voorzijde, achterzijde én zijkant van de woning valt er gedurende de dag veel natuurlijk licht naar binnen. Er is volop ruimte voor zowel een ruime zithoek als een grote eettafel. Vanuit het eetgedeelte loop je via de schuifpui direct de achtertuin in, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar in verbinding staan. De woning wordt verwarmd middels een cv ketel en de aanwezige gashaard vormt een sfeervolle aanvulling op het zitgedeelte.

De keuken sluit aan op de eetkamer en is ruim opgezet met een kookeiland en diverse inbouwapparatuur. De keuken is in 2021 vernieuwd. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met ruimte voor de wasapparatuur en toegang tot de achtertuin. De aangebouwde stenen garage biedt daarnaast extra bergruimte en is voorzien van elektra.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer is royaal van formaat en beschikt over een ruime, diepe inbouwkast over de volledige lengte van de kamer, waardoor er volop praktische bergruimte aanwezig is. De twee overige slaapkamers zijn eveneens goed van formaat en praktisch in te delen als slaapruimte, werkkamer of logeerkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet. Daarnaast is er op de verdieping een afzonderlijke ruimte aanwezig waar de cv ketel is. Daarnaast is er op de verdieping een afzonderlijke ruimte aanwezig waar de cv ketel is.

opgesteld. Vanuit de overloop is tevens de vliering bereikbaar, die voor aanvullende bergruimte zorgt.

Buitenleven

De achtertuin is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. De tuin ligt op het zuiden en is ruim, groen en fraai aangelegd. Het gazon, de volwassen beplanting en de verschillende terrassen zorgen voor een verzorgde uitstraling en maken het mogelijk om op meerdere plekken van de zon of juist de schaduw te genieten. Door de vrije en beschutte ligging ervaar je hier bovendien veel privacy.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging met aangrenzende overkapping. Een heerlijke plek om tot in de late uurtjes buiten te zitten en optimaal van de tuin te genieten.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een brede oprit met ruimte voor twee auto's achter elkaar en toegang tot de aangebouwde stenen garage. Aan de zijkant bevindt zich daarnaast een brede parkeerplaats, geschikt voor één grote auto of twee kleinere auto's. In totaal is er daarmee parkeerruimte voor circa drie tot vier auto's op eigen terrein.

Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 142 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte circa 7 m²
- Overige inpandige ruimte circa 20 m²
- Externe bergruimte circa 6 m²
- Perceeloppervlakte 474 m²
- Inhoud woning circa 593 m³
- Bouwjaar 1995
- Energielabel A

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning
- Goed onderhouden en verzorgd
- Volledig geïsoleerd
- De woonkamer, eetkamer en keuken zijn voorzien van HR++ beglazing, de bovenverdieping is voorzien van dubbel glas.
- Keuken vernieuwd in 2021
- Praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen
- Aangebouwde stenen garage met elektra
- Platte dak van de bijkeuken en garage vernieuwd in 2019 in verband met de plaatsing van de zonnepanelen
- 15 zonnepanelen uit 2019
- Airconditioning op de begane grond en eerste verdieping
- Gashaard aanwezig
- Cv ketel uit 2022, eigendom

































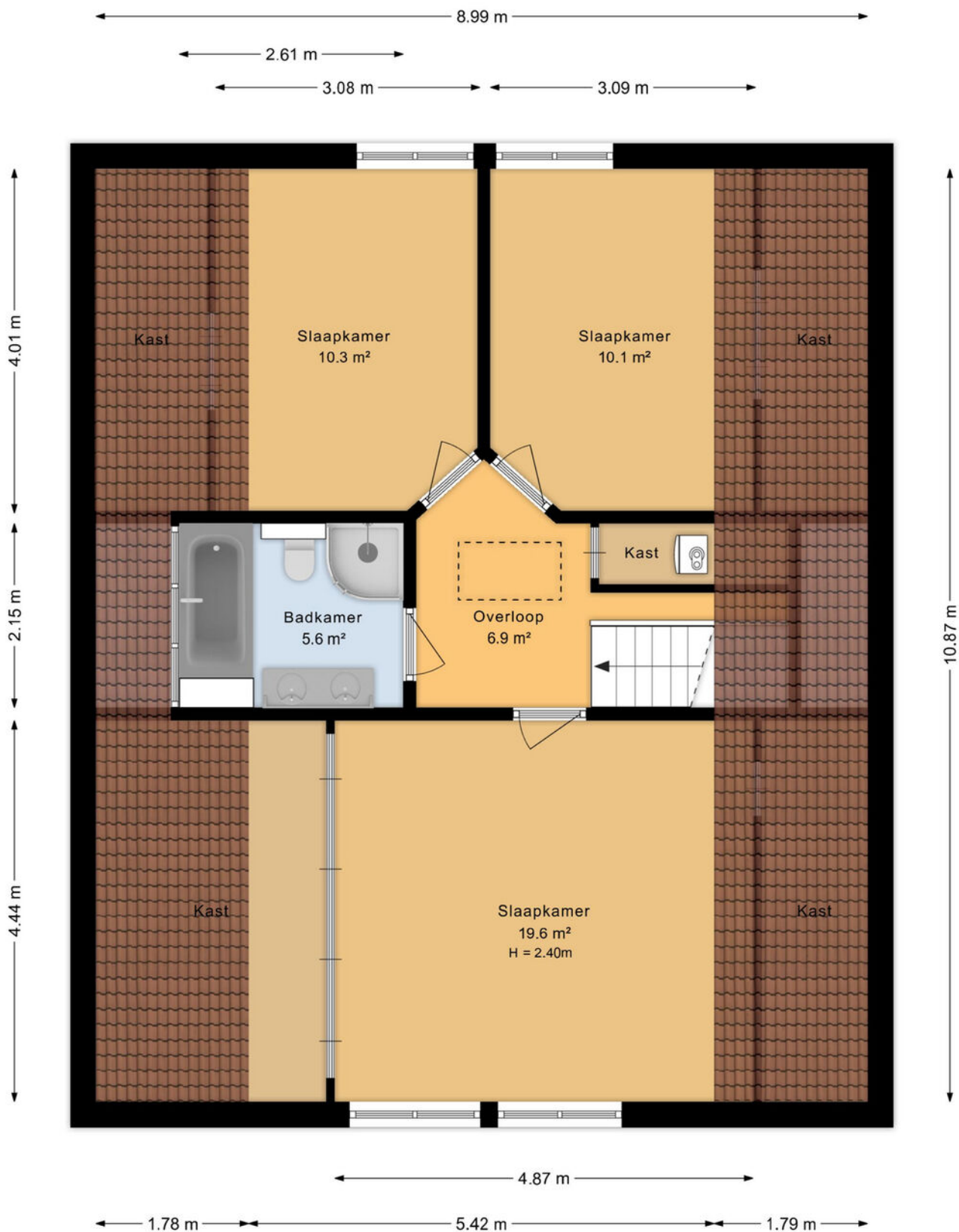




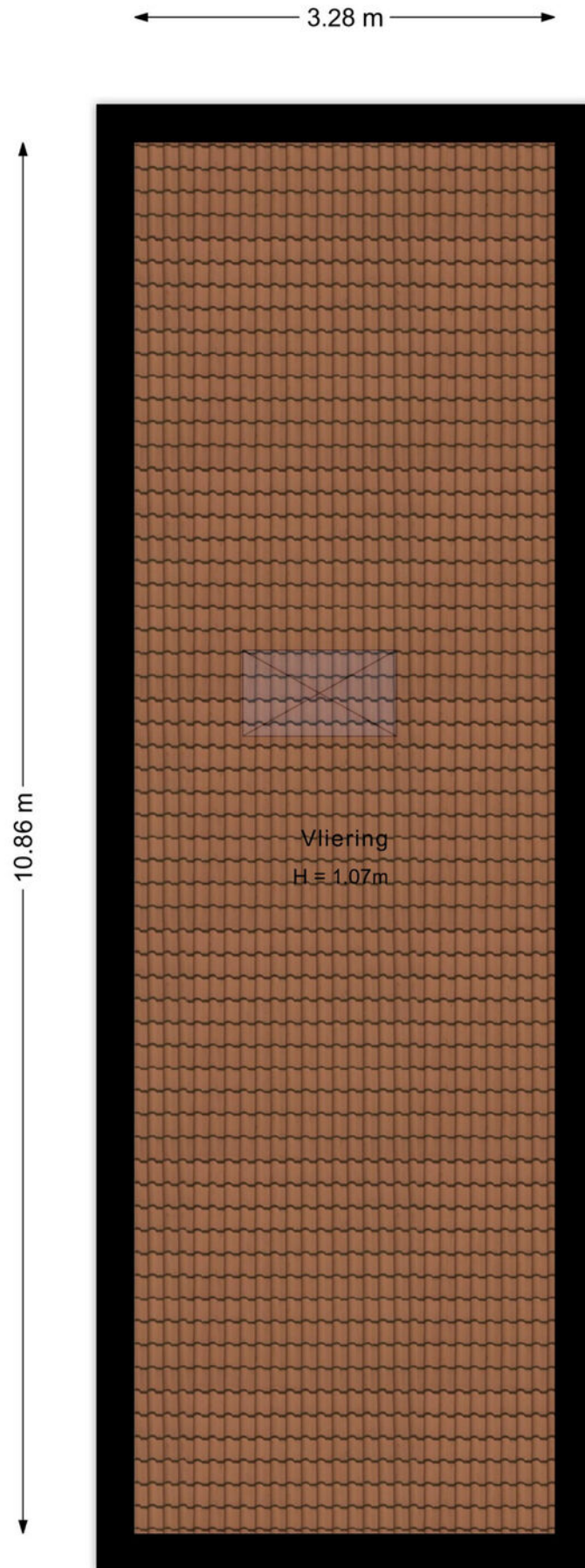
Plattegrond



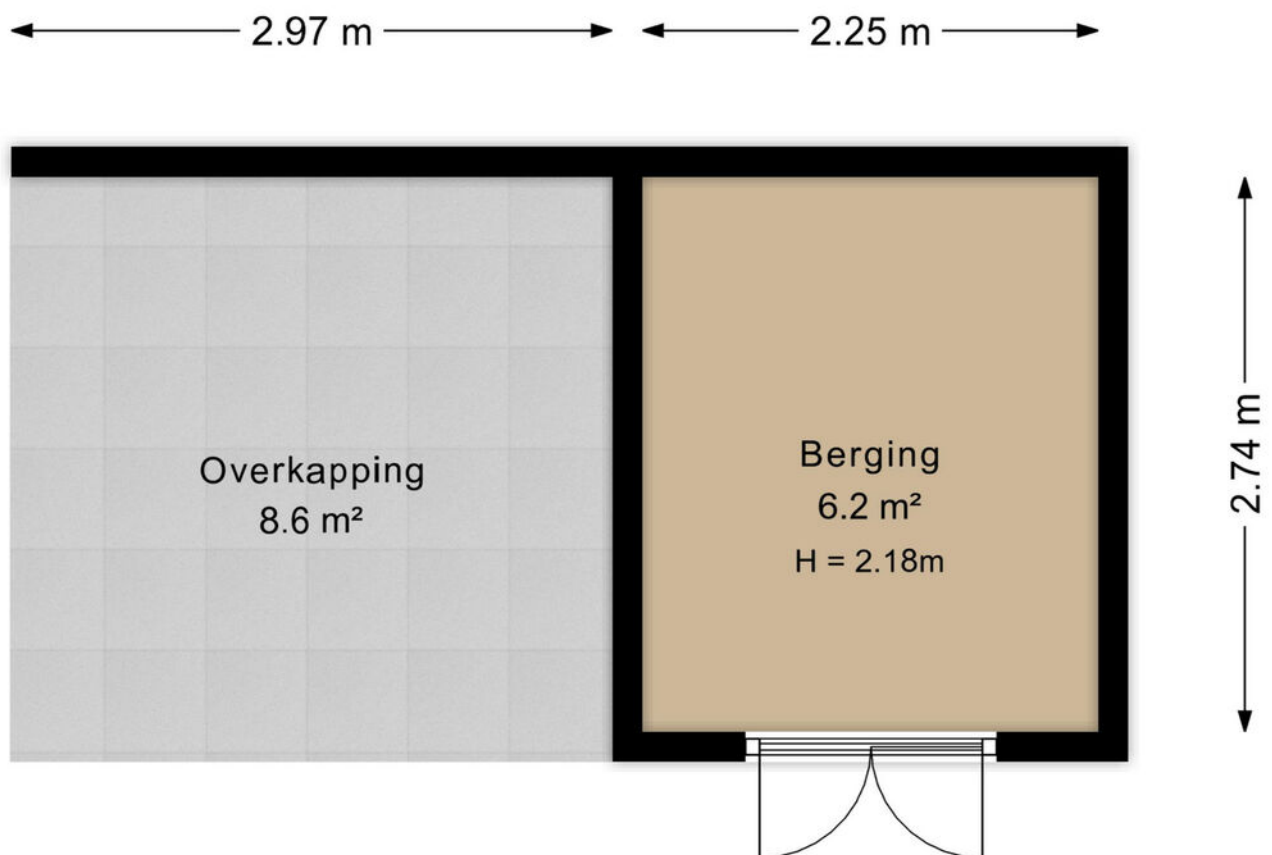
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Venraystraat 8



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Arnhem

Sectie AE

Perceel 3726

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

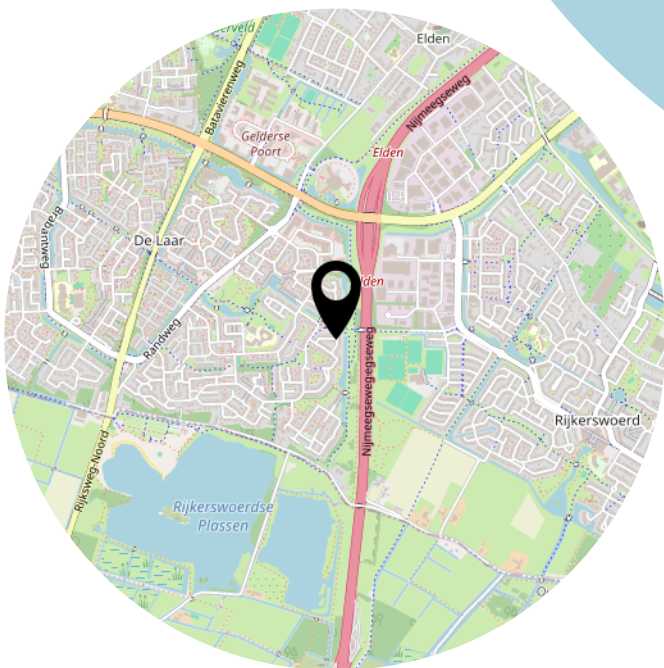
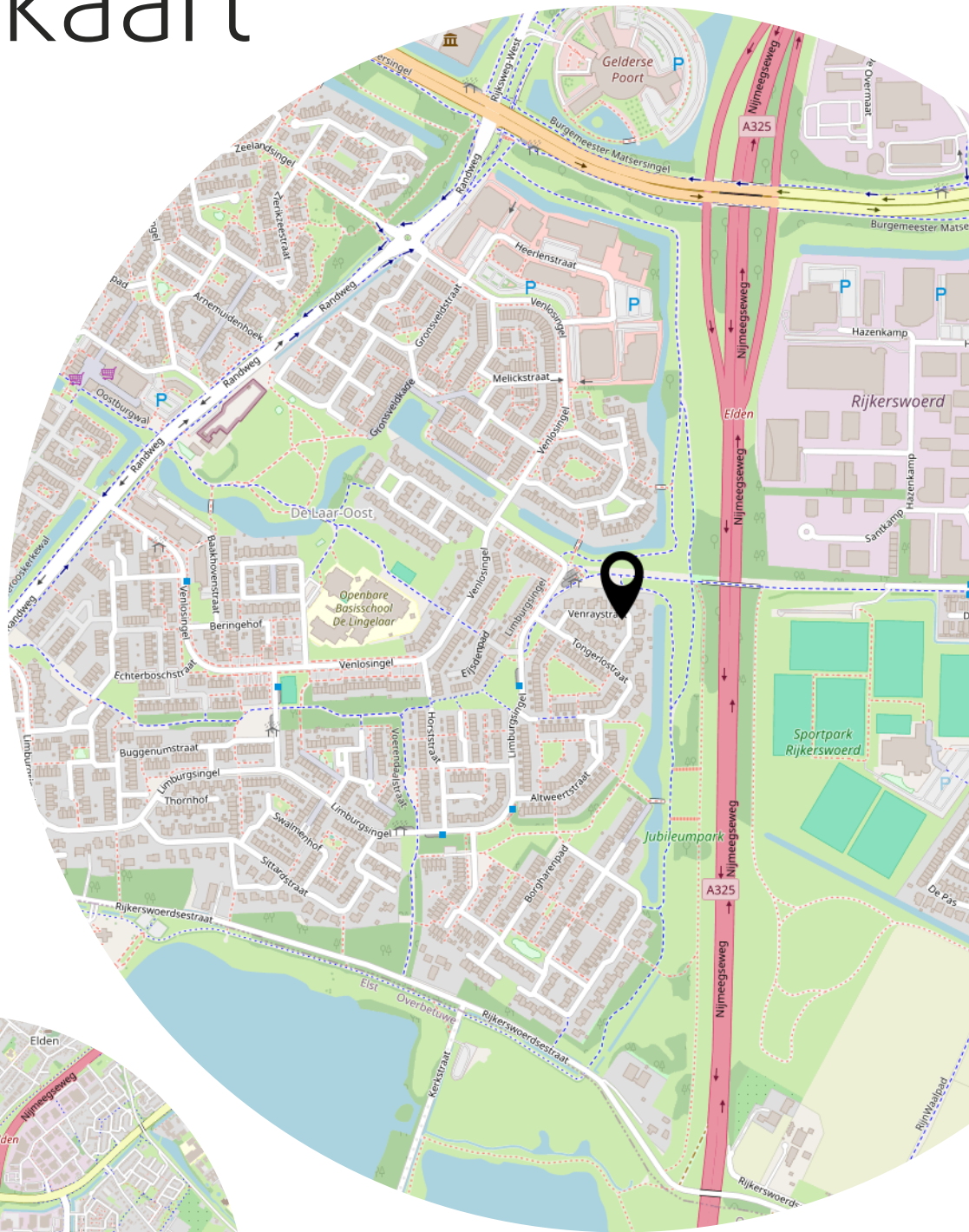
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen		X	
- jaloezieën		X	
-	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
-	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
-	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		

Aanvullende clausules op koopovereenkomst

De koopovereenkomst is een standaard akte, die is opgesteld door Vereniging Eigen Huis, De Consumentenbond en de NVM. Als aanvulling op deze koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden toegevoegd:

Notariskosten

Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving, binnen 20 kilometer, van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris elders dan komen de kosten voor een eventuele volmacht voor rekening van koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007.

De woonoppervlakte en inhoud e.d. van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn naar beste kennis en wetenschap berekend. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de metingen en ziet af van aansprakelijkheid voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

Aanvulling artikel 15.3 (woonhuis)

Indien sprake is van 1 of meer kopers, dienen deze kopers alle, redelijkerwijs mogelijke, inspanningen te verrichten om – op eventueel beider c.q. alle inkomens – de benodigde financiering te verkrijgen. Indien financiering op basis van de inkomensgegevens niet haalbaar blijkt, dient men dit – binnen de gestelde termijn - goed gedocumenteerd/ onderbouwd schriftelijk kenbaar te maken. Onder “goed gedocumenteerd” wordt verstaan dat koper(s) minimaal van 1 bank of erkende geldinstelling afwijzingen dienen te overleggen.

Asbest

Gezien het bouwjaar van de woning kunnen er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

In afwijking van artikel 6.3 van deze overeenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Fundering (indien er geen funderingsonderzoek is uitgevoerd door koper)

Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld om een funderingsonderzoek te laten uitvoeren en heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Koper verklaart uitdrukkelijk geen voorbehoud ten aanzien van een funderingsonderzoek te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

Aan koper is overhandigd de funderingsscore van het verkochte (funderingsrisico-indicator). Aan deze woning is in de NVM-software (waar makelaar verkoper gebruik van maakt) een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staat niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen onderdeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Machtiging notaris

Verkoper machtigt hiermee de notaris, voornoemd, aan Loft Makelaars te Arnhem, welke optreedt voor verkoper, een conceptakte alsmede een afrekening te zenden. Verkoper machtigt de aangewezen notaris onherroepelijk het aan de makelaar verschuldigde totale courtagebedrag en alle overige door de verkoper aan de makelaar volgens bemiddelingsopdracht verschuldigde kosten bij het passeren van de leveringsakte uit te betalen aan Loft Makelaars te Arnhem.

Heeft u interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

026-2053000
info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl